

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN MABI' (OBJEK
PERJANJIAN) DALAM AKTA PEMBIAYAAN MURABAHAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**NAUFAL VIDI RASHADI
NIM. 145010100111015**



**KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN MABI' DALAM AKTA
PEMBIAYAAN *MURABAHAH***

NAUFAL VIDI RASHADI

NIM : 145010100111015

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal
..... dan disahkan pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Siti Hamidah, S.H, M.M
NIP. 196606221990022001

Setiawan Wicaksono, S.H, M.Kn
NIP. 2011068512181001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, S.H, M.Si.
NIP. 19620805 198802 1 001

Dr. Budi Santoso, S.H, LLM
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar kesarjanaan saya.

Malang, 28 Juni 2018
Yang Menyatakan

Naufal Vidi Rashadi
NIM:145010100111015



KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan hanya kehadiran ALLAH S.W.T yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Tidak lupa pula shalawat serta salam penulis junjungkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menunjukkan jalan kebenaran dan menjadi suri tauladan bagi penulis.

Dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., LLM selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
3. Dr. Siti Hamidah, S.H, M.M selaku Dosen Pembimbing Utama dan Bapak Setiawan Wicaksono, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Pendamping. Saya ucapkan terima kasih banyak atas bimbingan, arahan, motivasi, dan ilmu yang telah diberikan;
4. Seluruh keluarga besar penulis terutama kedua orang tua saya, Mama (Hadiah Trinoviyanti) Ayah (Edy Nurhamid Amin) yang selalu memberikan doa, semangat, motivasi, dukungan baik secara moril maupun materil, dan menghibur penulis agar dapat segera menyelesaikan skripsi;
5. Keluarga besar Fakultas Hukum 2014, KKN 11, dan teman-teman BLC serta teman seperjuangan lainnya semasa kuliah;
6. ALSA LC UB yang telah menjadi rumah kedua penulis selama kuliah terima kasih banyak atas ilmu dan pengalaman berorganisasi yang telah diberikan;
7. Teman-teman seperjuangan penulis selama kuliah Uptown Funk, Apa Hayo, MJ terima kasih telah memberi dukungan, motivasi, dan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi;
8. Teman-teman penulis yang sudah sulit bertemu akan tetapi selalu dekat dengan penulis Khaira, Puspa, Marco, Bimo, Ambon, Osa, Dita, Dila, Jemi, Endah, Hanan, Pepe, Acel, Wiwi, Pramu, Atek, Ape, Tosa, Claudia serta teman-teman penulis lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu

Pernulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang mendukung demi terwujudnya

skripsi yang lebih baik. Akhir kata penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam masa perkuliahan dan pembuatan skripsi ini penulis pernah melakukan kesalahan kepada semua baik itu yang disengaja maupun tidak disengaja. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi Tanah Air tercinta.

Malang, 22 Mei 2018

Naufal Vidi Rashadi



RINGKASAN

Naufal Vidi Rashadi, Hukum Ekonomi dan Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Mei 2018, Analisis Kepastian Hukum Kepemilikan *Mabi'* (Objek Perjanjian) Dalam Akta Pembiayaan Murabahah, Dr. Siti Hamidah, S.H, M.M dan Setiawan Wicaksono, S.H, M.Kn

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan kepastian hukum kepemilikan *mabi'* (objek perjanjian) dalam akta pembiayaan murabahah. Pemilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh adanya Dalam praktiknya KPR Bank Syari'ah dilakukan dengan cara nasabah memesan pada Bank Syari'ah agar membelikan rumah yang nasabah inginkan dari developer, kemudian pihak Bank Syari'ah mencari rumah tersebut dari developer dan kemudian menjual kepada nasabah dengan dibuatkan akta jual beli, antara pihak developer sebagai penjual di satu sisi, dan nasabah sebagai pembeli di satu sisi. Kemudian setelah proses penandatanganan akta jual beli selesai, dibuatlah akta murabahah dihadapan notaris yang sama, yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pihak Bank Syari'ah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dan uang tersebut langsung di bayarkan oleh pihak bank syariah ke rekening pengembang (developer) selaku penjual, sehingga kemudian nasabah harus mencicil harga perolehan di tambah dengan margin ketuntungan yang telah di sepakati kepada bank syariah. Proses pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan mekanisme sebagaimana tersebut dalam uraian di atas, menimbulkan persoalan yang berkaitan dengan adanya dua jual beli terhadap satu obyek rumah, pertama, jual beli rumah antara Bank Syariah dan Nasabah dengan akta murabahah yang dibuat oleh notaris, dimana pihak bank syariah sebagai di satu sisi bertindak sebagai penjual. Kedua, jual beli rumah antara developer dan nasabah dengan akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT, dengan pihak Developer sebagai penjual dan nasabah di sisi lain sebagai pembeli. Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah yaitu bagaimana status kepemilikan *mabi'* dalam akta murabahah dan bagaimana keabsahan suatu akta murabahah yang dilakukan sebelum akad ditinjau dalam hukum perjanjian syariah.

Untuk menjawab permasalahan di atas, penelitian hukum normatif ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sumber bahan hukum diperoleh berupa bahan hukum primer melalui studi kepustakaan serta bahan hukum sekunder melalui akad *murabahah* yang relevan dengan permasalahan

yang diteliti. Data primer dan data sekunder yang diperoleh penulis akan dianalisis menggunakan teknik analisis menggunakan intepretasi sistematis dan intepretasi gramatikal.

Berdasarkan pembahasan, maka dapat disimpulkan : (1) Peralihan hak atas tanah atau rumah tidak diatur dalam ketentuan syariah, yang berlaku adalah ketentuan umum peralihan objek jual beli dan ketentuan Perundang – Undangan, oleh karena itu tata cara peralihan hak atas tanah atau rumah harus berpedoman pada ketentuan yang berlaku pada hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat ketentuan perbankan syariah di Indonesia. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah. Sehingga berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menurut penulis, yang terjadi sebenarnya adalah hak atas tanah dan rumah secara hukum tanah positif sudah menjadi milik nasabah berdasarkan akta jual beli PPAT yang di buat dan ditandatangani sebelum akta murabahah, kepada nasabah sendiri atau kepada pemilik hak atas tanah secara hukum tanah positif. (2) Dalam jual beli, penjual haruslah memiliki sepenuhnya barang yang akan dijualnya, tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki. Sedangkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang dimana dijelaskan secara tegas pada angka 4 dan 9 bahwa Bank haruslah memiliki barang tersebut sebelum menjualnya kepada nasabah sehingga yang terjadi adalah akad murabahah tidak sepenuhnya mengikuti proses jual beli dan fatwa Dewan Syariah Nasional.

SUMMARY

Naufal Vidi Rashadi, Economic and Business Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, May 2018, Analysis Of Legal Certainty Over Mabi' Ownership (Agreement Object) Related To Murabahah Lending Deed, Dr. Siti Hamidah, S.H, M.M and Setiawan Wicaksono, S.H, M.Kn

In this thesis, the authors raised the issue of legal certainty of ownership of mabi '(object agreement) in the murabahah funding deed. The selection of the theme is based on the existence of. the practice of sharia bank is done by way of customer ordering at syariah bank to buy house which customer want from developer. then the bank in finding the home of developer and then sell to the customer with his deed of sale between the parties, the seller and the customer as a developer as a buyer. then after the signing of the deed of sale and purchase process is complete, a single deed of the same notary before the murabaha that acts as a land deed official, the bank acted as the seller and the customer as purchaser, and the money directly payable by the bank towards the developer as the seller. home ownership financing process that uses a mechanism such as raises problems related to the presence of two selling against one home based on the background object, the paper raised the formulation problems How is the status of ownership of mabi in deed of murabaha and How is the validity of a deed of murabaha is done before the contract is reviewed in syariah law.

To address the above issues, legal research this normative juridical normative approach using the method. The source of the legal materials retrieved in the form of primary legal materials through the study of librarianship as well as secondary law materials through murabaha contract is relevant to the issues examined. Primary data and secondary data obtained were analyzed using author will use many systematic analysis techniques and many grammatical.

The research result reveals that not all murabahah lending regarding the mabi' ownership is relevant to sharia principles. Banks do not fully own mabi' and not fully fulfill the provision of advice (fatwa) of DSN Number 04/DSN-MUI/IV/2000 on General Provision of Murabahah in Sharia-based banks. The fact that the advice of National Sharia Councils Number 04/DSN-MUI/IV/2000 is due to the situation in which the murabahah agreement does not fully follow the process of sale and purchase and the advice of National Sharia Councils, leading to the possibility that the validity of the sharia-based banks as sellers are put to doubt.

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi.....	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan.....	vi
<i>Summary</i>	viii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar.....	xii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Sistematika Penulisan.....	13
 BAB II KAJIAN PUSTAKA	 10
A. Tinjauan Umum Tentang Akad	15
1. Pengertian Akad.....	15
2. Rukun dan Syarat Akad	16
B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah.....	17
1. Pengertian Bank Syariah.....	19
2. Pengertian Pembiayaan Pada Perbankan Syariah.....	21
3. Dasar Hukum Bank Syariah	23
C. Tinjauan Umum Tentang <i>murabahah</i>	24
1. Pengertian <i>murabahah</i>	24
2. <i>Murabahah</i> di Indonesia	25
3. Landasan Syariah.....	27
4. Rukun <i>Murabahah</i>	28
5. Syarat Ba’I <i>Al-Murabahah</i>	29
6. Skema Aplikasi Pembiayan <i>Murabahah</i>	30
D. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Bongkar Muat.....	31
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	32
2. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	34

3. Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	37
1. Pengertian Jual Beli dan Dasar Hukumnya	37
2. Syarat dan Rukun Jual Beli	39
3. Saat Terjadinya Jual Beli	40
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Jenis Penelitian	41
B. Pendekatan Penelitian	41
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	43
D. Teknik Penulisan Bahan Hukum	44
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	44
F. Definisi Konseptual	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Analisis Status Kepemilikan mabi' dalam akta <i>murabahah</i>	47
1. Skema Kepemilikan <i>Mabi'</i>	47
2. Peralihan <i>Mabi'</i> Dalam Akta <i>Murabahah</i>	57
B. Analisis Keabsahan akta <i>murabahah</i> yang dilakukan sebelum akad ditinjau dalam hukum perjanjian syariah	62
1. Keabsahan Akad <i>Murabahah</i> Ditinjau Dari Proses Jual Beli	62
2. Keabsahan Akad <i>Murabahah</i> Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000	76
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Daftar Penelitian Sejenis	11
---	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema pembiayaan murabahah	30
Gambar 4.1 Skema pembiayaan murabahah	48



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah jalan hidup yang menjaga dan memelihara manusia ada di jalan keselamatan dan menuju pada keselamatan yang abadi. Di samping itu Islam juga bermakna tunduk patuh atau berserah diri (al istislaam), damai (as silm) dan bersih (as saliim). Jadi Islam merupakan konsep bagi manusia yang berserah diri pada kehendak Pencipta yang bersifat damai dan bersih.

Islam sebagai agama yang dipeluk oleh mayoritas penduduk Indonesia, tentu sangat berpengaruh terhadap pola hidup bangsa Indonesia. Dalam pandangan masyarakat Indonesia, hukum Islam merupakan bagian penting dari ajaran agama, dan juga Islam merupakan ruangan ekspresi pengamalan agama yang utama dan menjadi diterminan kontinuitas dan identitas historis.

Demikian halnya hukum Islam di Indonesia, dalam formulasi yang sangat sederhana dapat dinyatakan bahwa pada hakikatnya hukum Islam di Indonesia adalah norma-norma hukum yang bersumber dari syariat Islam yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat sepanjang bentangan sejarah Indonesia. Ia terlahir dari hasil perkawinan normatif (syari'ah) dengan muatan-muatan lokal Indonesia secara utuh.¹

¹Abd. Halim Barakatullah dan Teguh Prasetyo, **Hukum Islam Menjawab Tantangan Zaman Yang Terus Berkembang Ctk..I**; Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006, hlm.68

Hukum Islam merupakan bagian dalam tata hukum Indonesia, yang sudah menjadi bagian hidup setiap muslim, sudah menjadi kehidupan sehari-hari menerapkan aturan yang telah ditahukan oleh Allah, karena agama Islam, mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, termasuk dalam pembangunan ekonomi dan juga institusi lembaga keuangan.

Agama Islam memandang bahwa semua bentuk kegiatan ekonomi adalah bagian dari muamalah. Sedangkan muamalah termasuk bahagian dari syariah, salah satu dari kedua ajaran Islam yang pokok lain yang tidak dapat dipisahkan : aqidah dan akhlak. Ekonomi Islam dibangun dan dilaksanakan berdasarkan ruh dan spirit serta menjunjung tinggi nilai-nilai sebagai berikut : (1) aqidah tauhid, (2) keadilan, (3) kebebasan, dan (4) kemashlahatan (akhlak yang terpuji).

Dalam kaitan ini Alquran telah menyerukan agar setiap muslim melakukan segala aktivitas kehidupannya termasuk dalam bidang ekonomi selalu bertumpu pada aqidah tauhid. Dalam hal ini berarti bahwa pencipta, pemilik dan penguasa segala yang ada hanyalah Allah. Karena itu, manusia sebagai makhluk ciptaan-Nya dalam melakukan kegiatan ekonomi selalu bertumpu pada keimanan kepada Allah dan bertujuan mencari ridho-Nya. Kegiatan ekonomi yang berlandaskan aqidah tauhid menjamin terwujudnya kemashlahatan dan kebaikan perekonomian

Perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan

yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak jaman Rasulullah saw.

Praktik seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah.²

Perbankan syariah adalah sebuah kasus perdata yang tidak dapat dipisahkan dengan praktek kehidupan sehari – hari, hanya saja fitur dari produk produknya lebih unik dengan aturan aturan syari'ah Islam yang tidak boleh dilanggar. Oleh karenanya siapapun dia yang berhubungan dengan bank syari'ah harus dapat memahami dengan benar bagaimana karakter produk yang disediakan oleh perbankan syariah agar tidak terjebak kedalam kesalahfahaman dan menimbulkan perspektif negatif terhadap institusi bank Syariah .

Bank menyediakan kebutuhan oleh masyarakat. Melalui sektor keuangan ini, dana atau potensi yang ada dalam masyarakat dapat dikembangkan kepada kegiatan yang bersifat produktif, sehingga pertumbuhan ekonomi dapat diwujudkan. Selain itu institusi perbankan juga merupakan elemen penting sistim

² Adiwarman A. Karim, **Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan**, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 18-19

pembayaran. “Karena tanpa sistem perbankan yang baik, kehidupan modern tidak mungkin akan tercipta.”³

Pada praktik perbankan, adanya hubungan hutang piutang dan upaya pinjam meminjam uang dengan jumlah tertentu, adalah merupakan suatu perbuatan lazim yang sering dilakukan. Pihak bank sebagai kreditur, memberikan kredit kepada nasabah sebagai debitur. Praktik pinjam meminjam sejumlah uang dalam sistem perbankan berakibat pada lahirnya pihak pemberi pinjaman (kreditur), yaitu bank, dan pihak penerima pinjaman (debitur), yaitu nasabah. Pada bank konvensional yang menggunakan sistem bunga, pemberian pinjaman uang kepada nasabah debitur disebut dengan istilah pemberian kredit.

Hal ini sangat berbeda prinsipnya dengan bank syariah yang tidak menggunakan suku bunga. Prinsip Syariah merupakan prinsip-prinsip dalam hukum Islam, didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa di bidang syariah.⁴ Sepanjang praktik perbankan konvensional tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, maka bank-bank syariah akan mengadopsi sistem dan prosedur perbankan yang ada. Namun, apabila terjadi pertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka bank syariah merencanakan dan menerapkan sistem sendiri guna menyesuaikan aktivitas perbankan mereka dengan prinsip-prinsip syariat Islam.⁵

³ Afzalur Rahman, **Doktrin Ekonomi Islam**, Jilid IV, Dana Bhakti Wakaf, Jakarta, 1992, hlm. 380

⁴ Abdul Ghofur Anshori, **Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)**, PT Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm 5

⁵ Wirdyaningsih, **Bank dan Asuransi Islam di Indonesia**, Jakarta : kencana, 2007, hlm. 39

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia begitu cepat dan pesat, namun sebagian masyarakat masih ada yang berasumsi bahwa bank syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat muslim di bidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional dengan istilah-istilah perbankan yang menggunakan istilah-istilah Islam, dengan kepala akad yang dibubuhi kalimat *Bismillahirrahmaanirrahiim* dan pegawai yang mengenakan busana Islami dan mengucapkan salam, akan tetapi dalam pelaksanaan akad pada bank syariah masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama.

Sikap skeptis dari masyarakat tentang perbankan syariah tersebut tidak dapat dipungkiri karena konotasi perbankan sejak dahulu memang terpisah secara nyata dengan syariah, sehingga pada awal mula pembentukan perbankan syariah banyak yang tidak percaya akan adanya keberhasilan para ekonom Islam dalam menyatukan institusi perbankan dengan syariah.

Landasan hukum bagi bank syariah untuk menjalankan kegiatan usahanya saat ini adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang tersebut memberikan kepastian hukum bagi stakeholder industri perbankan syariah, disamping untuk lebih meyakinkan masyarakat dalam menggunakan layanan dan produk-produk bank syariah. Pengaturan mengenai bank syariah tidak hanya menyangkut eksistensi dan legitimasi bank syariah dalam industri perbankan nasional, tetapi juga meliputi aspek kelembagaan dan sistem operasional. Dengan pengaturan yang semakin baik, maka sangat memungkinkan bagi bank syariah untuk terus tumbuh dan

berkembang serta mampu bersaing secara objektif dengan perbankan konvensional.⁶

Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.⁷

Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.⁸

Landasan syariah dibolehkannya *murabahah* adalah QS. An-Nisa': 29, QS. Al-Baqarah: 275 yang artinya sebagai berikut :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali ada transaksi di antaramu”. (QS. An-Nisa ayat: 29)

“... dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al-Baqarah ayat: 275)

Hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual-beli secara tangguh, muqaradhan (*mudharabah*), dan

⁶ Cik Basir, **Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah**, Jakarta: Kencana, 2009, hlm.40.

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Ctk. Pertama**, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 101.

⁸ Wiroso, **Jual-beli Murabahah**, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm.13.

mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”.
(HR. Ibn Majah)

Akad merupakan bagian penting dalam perbankan syariah, karena dalam akad inilah yang dapat membedakan antara kegiatan bank syariah dengan bank konvensional. Menurut jumhur ulama definisi akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh *syara*” yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Sedangkan istilah *al-ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Istilah *al-ahdu* dalam AlQur’an terdapat pada Surat Ali Imran : 76, yaitu “*Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa*”.

Obyek akad adalah segala jenis atau macam barang berwujud yang dihalalkan oleh syariah, baik zat maupun cara perolehannya, harga beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan bank syariah untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh nasabah dan disetujui oleh bank syariah berdasarkan surat persetujuan prinsip pembiayaan dari bank syariah kepada nasabah, termasuk di dalamnya biaya yang terkait dengan pembelian barang tersebut

Produk *murabahah* ini merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan *developer* atau pemasok, maksudnya dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari *developer* sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank

dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari *developer*, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak *developer* dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan.

Keunggulan pembiayaan dari produk *murabahah* adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri, keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi terdapat keterbukaan antara pihak bank dan nasabah dimana bank memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan oleh *developer* telah diketahui oleh pihak nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak *developer*, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank.

Tambahan keuntungan bagi pihak bank ini, diperjanjikan diawal transaksi yang didasarkan atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah, jadi dalam hal ini tidak terjadi unsur saling mendzalimi.

Bank Syariah belum memiliki usaha nyata yang dapat menghasilkan keuntungan. Semua jenis produk perbankan yang mereka tawarkan hanyalah sebatas pembiayaan dan pendanaan. Dengan demikian, pada setiap unit usaha yang dikelola, peran perbankan hanya sebagai penyalur dana nasabah.

Secara kebiasaannya transaksi dengan akad *murabahah* ini bank syariah dapat memiliki barang persediaan yang dapat diperjual belikan, akan tetapi karena kendala teknis dan biaya, maka bank melakukan transaksi jual beli kepada nasabah dengan didukung oleh *supplier* (penyedia barang) dan pihak ketiga lainnya sehingga disatu sisi memudahkan bagi bank syariah dan disisi lain berpotensi kepada resiko yang harus ditanggung oleh bank dan nasabah.

Dalam praktiknya KPR Bank Syari'ah dilakukan dengan cara nasabah memesan pada Bank Syari'ah agar membelikan rumah yang nasabah inginkan dari *developer*, kemudian pihak Bank Syari'ah mencari rumah tersebut dari *developer* dan kemudian menjual kepada nasabah dengan dibuatkan akta jual beli, antara pihak *developer* sebagai penjual di satu sisi, dan nasabah sebagai pembeli di satu sisi.

Kemudian setelah proses penandatanganan akta jual beli selesai, dibuatlah akta *murabahah* dihadapan notaris yang sama, yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, pihak Bank Syari'ah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dan uang tersebut langsung di bayarkan oleh pihak bank syariah ke rekening pengembang (*developer*) selaku penjual, sehingga kemudian nasabah harus mencicil harga perolehan di tambah dengan *margin* ketuntungan yang telah di sepakati kepada bank syariah.

Proses pembiayaan pemilikan rumah yang menggunakan mekanisme sebagaimana tersebut dalam uraian di atas, menimbulkan persoalan yang berkaitan dengan adanya dua jual beli terhadap satu obyek rumah, *pertama*, jual beli rumah antara Bank Syariah dan Nasabah dengan akta *murabahah* yang dibuat

oleh notaris, dimana pihak bank syariah sebagai di satu sisi bertindak sebagai penjual. *Kedua*, jual beli rumah antara *developer* dan nasabah dengan akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya sebagai PPAT, dengan pihak *Developer* sebagai penjual dan nasabah di sisi lain sebagai pembeli.

Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* menjelaskan bahwa Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank serta jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Sehingga dengan tegas bank syariah wajib memiliki barang untuk keperluan *murabahah*.

Dengan adanya beberapa hak dan kewajiban tersebut maka bank dan nasabah harus pandai memposisikan dirinya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Karena setelah akad tersebut ditandatangani sebagai implikasi dari ijab qabul, maka nasabah dan bank telah terikat dalam akad yang mereka sepakati dan sekaligus tunduk kepada hukum positif dan hukum Islam.

Penulisan skripsi ini untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana prinsip-prinsip syariah dalam proses pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah dalam akad *murabahah* di bank syariah, analisa kedudukan bank syariah sebagai pemilik atas rumah dalam pembiayaan pemilikan rumah pada akad pembiayaan *murabahah* ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif, kendala-kendala yang dihadapi oleh bank syariah dalam kepemilikan rumah.

Berdasarkan studi kasus tersebut, penulis memberikan judul : **“ANALISIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN MABI’ DALAM AKTA PEMBIAYAAN *MURABAHAH*.”**

Tabel 1. Daftar Penelitian Sejenis

No	Tahun Penelitian	Nama Peneliti dan Instansi	Judul Peneliti	Rumusan Masalah	Keterangan
1	2016	M Haris Fikri	Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah	1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan <i>murabahah</i> pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung?	1. Pelaksanaan pembiayaan akad <i>murabahah</i> pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung menggunakan akad wakalah yaitu memberikan kuasa kepada nasabah atas nama Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung untuk membeli obyek atau barang yang telah disepakati dalam akad.
2	2015	Muhammad Ali Fauzi	Akad <i>Murabahah</i> Ideal Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Dalam Sistem Hukum Tanah Di Indonesia (Studi Pada Perjanjian <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah Mandiri)”	1. Bagaimana proses peralihan kepemilikan hak atas tanah dalam akad <i>murabahah</i> pembiayaan kepemilikan rumah pada bank Syariah Mandiri cabang Madiun? 2. Bagaimana membuat akad <i>murabahah</i> pembiayaan kepemilikan rumah yang ideal sesuai prinsip syariah	1. Akta-akta notariil baik akta Notaris atau PPAT dalam proses akad <i>murabahah</i> pembiayaan kepemilikan rumah secara lahiriah dan formil telah memenuhi ketentuan suatu akta otentik, namun akta tersebut belum mengandung kebenaran materil terhadap isi akta tersebut, keterangan atau pernyataan yang dituangkan, dimuat dalam akta, atau keterangan para

				perbankan dan hukum tanah positif pada Bank Syariah Mandiri Cabang Madiun?	<p>pihak yang diberikan, disampaikan dalam akta-akta tersebut tidak sepenuhnya benar</p> <p>2. Akta-akta yang berhubungan dengan proses akad <i>murabahah</i> pembiayaan kepemilikan rumah belum dibuat secara ideal sesuai prinsip syariah perbankan dan hukum tanah positif, baik terhadap bentuk, jenis, isi dan kronologis akad-akta yang dibuat secara di bawah tangan atau notariil.</p>
--	--	--	--	--	--

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana status kepemilikan *mabi'* dalam akta *murabahah*?
2. Bagaimana keabsahan suatu akta *murabahah* yang dilakukan sebelum akad ditinjau dalam hukum perjanjian syariah?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan penulisan dari skripsi ini yaitu sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis status kepemilikan *mabi'* dalam akta *murabahah*
2. Untuk mengetahui keabsahan akta *murabahah* yang dilakukan sebelum akad ditinjau dalam hukum perjanjian syariah

D. MANFAAT PENELITIAN

Berdasar dari tujuan penelitian yang telah tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis :

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, khususnya hukum perjanjian Islam.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang perbankan dapat menjadikan penelitian ini sebagai tolak ukur atas kegiatan usaha yang sedang dijalankannya terkait dengan akibat hukum atas penandatanganan akad *Murabahah*
- b. Bagi Bank Indonesia guna menjalankan tugas untuk mengatur dan mengawasi perbankan di Indonesia. Penelitian ini dapat dijadikan oleh Bank Indonesia sebagai tolak ukur untuk mengkaji ulang peraturan yang ada dan membuat peraturan baru terkait dengan akad *Murabahah*
- c. Bagi peneliti lain serta seluruh pihak yang memerlukannya, dapat menjadi bahan kajian dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan mengenai masalah ini.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah pemahaman materi, maka skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab yang berurutan dan saling berhubungan satu sama lain. Berikut ini adalah uraian isi dari setiap bab secara garis besar dapat dilihat sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pendahuluan berisikan latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Menguraikan mengenai pengertian-pengertian dan teori-teori serta asas-asas yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.

BAB III : METODE PENELITIAN

Metode penelitian menguraikan cara pelaksanaan penelitian, mulai merumuskan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini hingga bagaimana menganalisis hasil penelitian. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang memuat tentang: jenis, pendekatan, dan sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum, teknik analisa bahan hukum, dan definisi konseptual

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai pembahasan bagaimana kepastian hukum kepemilikan *mabi'* dalam akta pembiayaan *murabahah*.

BAB V : PENUTUP

Sebagai penutup, bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari hasil analisis penulis mengenai permasalahan yang telah di teliti. Kesimpulan merupakan ringkasan jawaban dari rumusan masalah yang telah dijabarkan dalam pembahasan. Saran berisi harapan-harapan mengenai hasil tinjauan kearah yang lebih baik

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang Akad

1. Pengertian Akad

Pengertian perikatan dalam bahasa Arab adalah Akad yakni ikatan atau janji. Menurut pengertian umum, akad adalah perikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih mengenai transaksi tertentu yang diatur oleh hukum Islam atas dasar saling merelakan untuk terjadinya perpindahan hak milik objek tertentu disebabkan manfaat yang diperoleh kedua belah pihak dan berakibat hukum yang sama.⁹

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai “pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara” yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.” terjadinya suatu ikatan (al-*‘aqdu*) melalui tiga tahap yaitu sebagai berikut:¹⁰

1) Al-*‘ahdu* (perjanjian), yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut.

⁹ Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, ctk.10, cv Putaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 243

¹⁰ Mardani, **Hukum Perikatan di Indonesia**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 53

2) Persetujuan, yaitu melakukan setuju dari pihak kedua untuk melakukan suatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.

3) Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dimaksudkan „*akdu*“. Maka yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau „*ahdu*“ itu tetapi „*akdu*“.

2. Rukun dan Syarat Akad

Terdapat perbedaan pandangan di kalangan Fuqoha berkenaan dengan rukun akad. Menurut Fuqoha jumhur rukun akad terdiri atas:¹¹

- 1) Al-*aqidain*, para pihak yang terlibat langsung dengan akad.
- 2) Mahallul ‘*aqd* (obyek akad), yakni sesuatu yang hendak diakadkan.
- 3) Sighat al-*aqd*, yakni pernyataan kalimat akad, yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan pernyataan qabul.

Adapun syarat-syarat yang harus terdapat dalam segala macam syarat, ialah:¹²

- 1) *Ahliyatul ‘aqidaini* (kedua belah pihak cakap berbuat
- 2) *Qabiliyatul mahallil aqdi li lukmini* (yang dijadikan obyek akad,

¹¹ Gufron A. Mas’adi, **Fiqh Muamalah Kontekstual**, Ed. 1.Cet. 1., Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 78

¹² Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, **Pengantar Fiqh Muamalah**, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2009, hlm. 29-30

dapat menerima hukumnya).

- 3) *Al wilyatus syari'iyah fi maudlu'il 'aqdi* (akad itu diizinkan oleh Syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun dia bukan si *aqid* sendiri).
- 4) *Alla yakunal 'aqdu au maudlu'uhu mamnu'an binashshin syar'iyin* (janganlah akad itu akad yang dilarang Syara'). Seperti *bai' mulamasah*, *bai' munabadzah* yang banyak yang banyak diperkatakan dalam kitab-kitab Hadits.
- 5) *Kaunul 'aqdi mufidan* (akad itu memberi faedah). Karenanya tidaklah sah rahan sebagai imbalan amanah
- 6) Baqaul ijbabi shalihan ila mauqu'il qabul. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut, sebelum terjadi qabul). Maka apabila si mujib menarik kembali ijabnya sebelum qabul batalah ijab.
- 7) Ittihadu majlisil 'aqdi (bertemu di majlis akad). Karenanya, ijab menjadi batal apabila sampai kepada berpisah yang seorang dengan yang lain, sebelum ada qabul. Syarat yang ke tujuh ini disyaratkan oleh mazhab Asy-Syafi'iy, tidak terdapat dalam madzhab-madzhab yang lain.

B. Tinjauan umum tentang Bank Syariah

1. Pengertian bank syariah dan dasar hukumnya

Menurut undang-undang nomor 21 tahun 2008 diterangkan bahwa Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya

berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.¹³

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Al-Quran dan Hadits. Dengan mengacu kepada Al-Quran dan Hadits, maka diharapkan bank syariah dapat menghindari praktek-praktek yang mengandung unsur-unsur riba dan melakukan usaha dengan kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.¹⁴

Prinsip syariah berdasarkan pasal 1 angka 13 undang-undang perbankan adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)¹⁵.

¹³ M.Nur Rianto Al Arif, **Lembaga keuangan Syariah**, ctk ke 1, CV Pustaka Setia, Bandung, 2012, hlm.98

¹⁴ Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, **Apa dan Bagaimana Bank Islam**, Yogyakarta, Dana Bhakti Wakaf, hlm.1-2

¹⁵ Abd. Somad, **Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Di Indonesia**, ctk ke 2, Kencana, 2012, hlm.116

Karakteristik dasar bank syari'ah selain adanya akad dalam transaksi dengan nasabahnya adalah menerapkan sistem bebas bunga (interest free) dalam operasionalnya dengan instrumen bagi hasil (profit sharing) dan berdasarkan prinsip-prinsip syari'at Islam, sedangkan perbankan konvensional tidak ada akad pada transaksi dan menggunakan instrumen bunga dalam kegiatan operasionalnya.

Riba secara bahasa bermakna : *ziyadah*. Dalam pengertian lain, secara linguistik, riba juga berarti *tumbuh* dan *membesar*. Adapun menurut istilah teknik, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan prinsip muamalah secara Islam.¹⁶

Bank Syariah mempunyai ciri-ciri khusus yang berbeda dari bank konvensional, ciri-ciri tersebut adalah :

- a. Keuntungan dan beban biaya disepakati tidak baku dan ditentukan berdasarkan kelayakan tanggungan risiko dan korbanan masing-masing.
- b. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak. Sisa utang selepas kontrak dilakukan kontrak baru.

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik**, ctk ke-1, Gema Insani Press, Jakarta, 2001 Hlm.37

- c. Penggunaan persentase untuk perhitungan keuntungan dan biaya administrasi selalu dihindarkan, karena presentase mengganggu potensi melipatgandakan.
- d. Pada bank Islam tidak mengenal keuntungan pasti (fixed return) ditentukan kepastian sesudah mendapat untung, bukan sebelumnya;
- e. Uang dan jenis yang sama tidak bisa diperjualbelikan atau disewakan atau dianggap barang dagangan. Oleh karena itu, bank Islam pada dasarnya tidak memberikan pinjaman berupa uang tunai, tetapi berupa pembiayaan atau talangan dana untuk pengadaan barang dan jasa.¹⁷

Peraturan-peraturan yang terkait dengan perjanjian pembiayaan dalam perbankan Syariah di Indonesia dan khususnya mengenai peraturan yang mengatur pembiayaan *murabahah*, adalah:

- a) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- d) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* jo. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor

¹⁷ M.Amin Aziz, **Mengembangkan Bank Islam di Indonesia buku 2**, Bangkit, Jakarta, 1992, hlm. 5-6

13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah* jo. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah* jo. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*.

- e) Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- f) Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

2. Pengertian Pembiayaan Pada Perbankan Syariah.

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan¹⁸.

Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan:

¹⁸ Muhamad, **Manajemen Pembiayaan Bank Syariah**, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, Yogyakarta: 2005 hlm. 17

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam, dan *istishna*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa”.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank Syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan pembiayaan. Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) hal berikut :

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produk perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas 2 (dua), yaitu diantaranya :

- a. Kebutuhan primer, adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian dan tempat tinggal maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan.
- b. Kebutuhan sekunder, adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer, baik berupa barang, seperti bangunan rumah, kendaraan, perhiasan maupun jasa seperti pendidikan, pariwisata, hiburan dan sebagainya.

3. Dasar hukum bank syariah

Bank Syariah secara yuridis formal di Indonesia memiliki dasar diantaranya:

1. Pasal 33 ayat 1 UUD Tahun 1945 Tentang perekonomian berazaskan kekeluargaan
2. UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
3. UU No.10 Tahun 1998 Perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992
4. UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
5. PBI No. 10/32/PBI/2008 Tentang Komite Perbankan Syariah
6. Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
7. Al Baqarah ayat 275 Tentang larangan riba

C. Tinjauan umum *murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.¹⁹

Atau dalam pengertian lain *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP).²⁰

Murabahah memberikan banyak manfaat kepada Bank Syariah maupun Lembaga keuangan syariah lainnya. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *Murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasi di Bank Syariah.²¹

Jual beli dengan sistem *murabahah* paling banyak digunakan dalam transaksi pembiayaan baik di Bank Syariah maupun lembaga

¹⁹ Muhammad, **Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia**, Yogyakarta: UII Pres, 2009, hlm. 57

²⁰ Muhammad, Op. Cit, hlm.101

²¹ Muh.Ridwan, **Kontruksi Bank Syariah Indonesia**, Yogyakarta, pustaka SM, 20017,hlm.79

keuangan syariah lainnya. Hal ini dikarenakan murabahah mempunyai prospek keuntungan yang pasti, tidak seperti mudharabah atau musyarakah dengan bagi hasil yang tidak bisa dipastikan berapa keuntungannya.

2. *Murabahah* di Indonesia

Ketentuan ekonomi Islam di Indonesia yang mengatur tentang transaksi *murabahah* yang telah diadopsi ke dalam hukum positif diwujudkan dalam Peraturan Bank Indonesia yang merupakan hasil Ijtihad para ulama Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pengertian *Murabahah* sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 7 PBI No. 7/46/PBI/2005 adalah : “*Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati”.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pada Pasal 9, mengenai Penyaluran Dana Berdasarkan *Murabahah*, Salam dan Istishna”

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ketentuan Umum *Murabahah* Dalam Bank Syariah adalah sebagai berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang harus bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga produk barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjasi milik bank.

3. Landasan Syari'ah

1) Al-Qur'an

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(An-Nisa 29)²²

Dari ayat diatas yang berhubungan dengan pembahasan yaitu kata batil, yang maksudnya adalah :

- a. Dilarang mengambil keuntungan yang berlebihan
- b. Dilarang merugikan pembeli
- c. Dilarang menggunakan konsep riba

2) Al-Hadits

Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)²³

4. Rukun *Murabahah*

²² Alqur'an dan Terjemahnya, Depag RI, hlm.122.

²³ A. Hasan, **Bulughul Maraam**, Bangil : CV. Pustaka Tamaam, 1991, hlm. 496

a) Penjual (Ba'i)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b) Pembeli (Musytari)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa di dapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c) Objek Jual Beli (Mabi')

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh : alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

d) Harga (Tsaman)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e) Ijab Qabul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang

bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.²⁴

5. Syarat Ba'I Al-*Murabahah*

- a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba.
- d) Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian.
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f) Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
- g) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- h) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- i) Membatalkan kontrak.

6. Skema Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

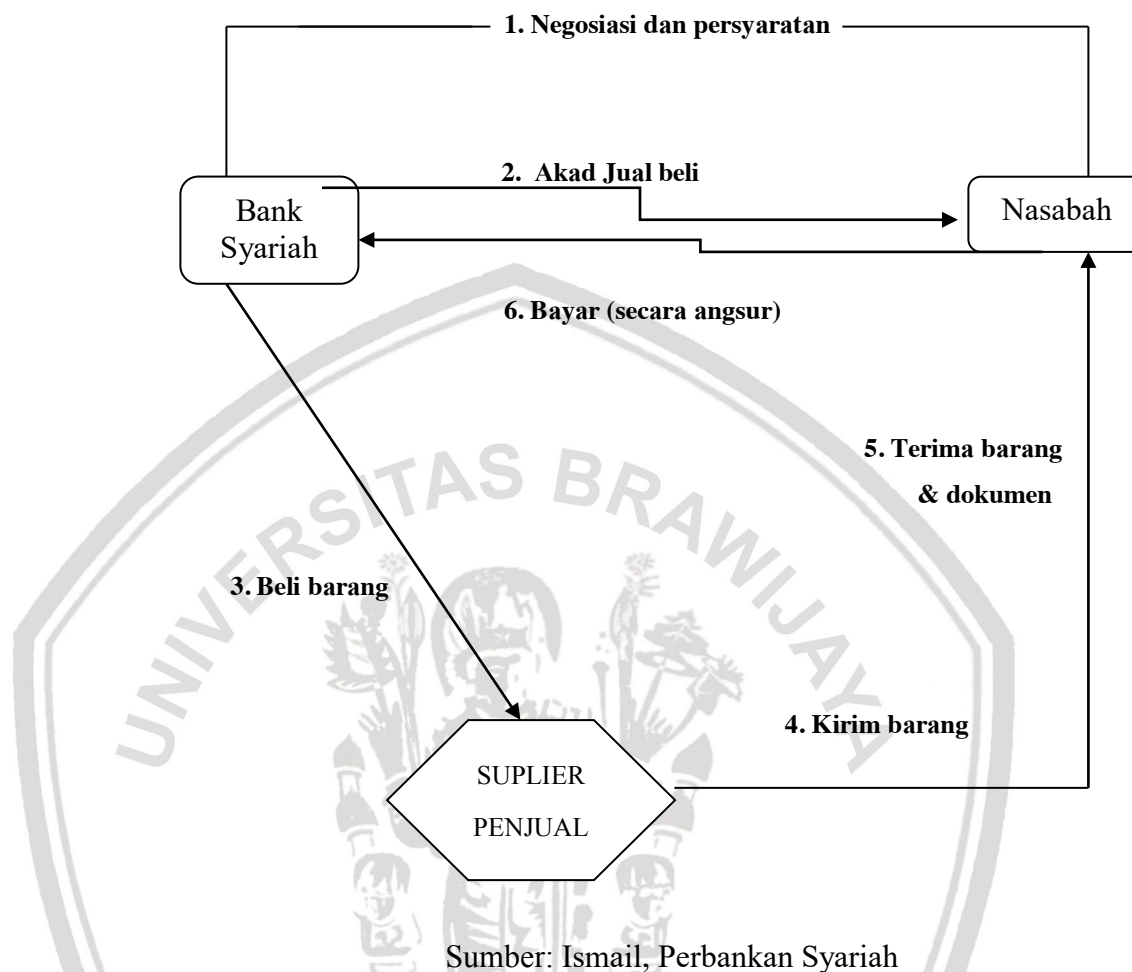
Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang :²⁵

²⁴ Adiwarman A. Karim, **ekonomi islam suatu kajian kontemporer**, Jakarta: Gema Insani, 2001. hlm. 94

²⁵ Ismail, **Perbankan Syariah**, ctk. Ke -1, Kencana, 2011, hlm.139

GAMBAR 2.1

Skema pembiayaan *murabahah*



Sumber: Ismail, Perbankan Syariah

Keterangan :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam

akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi obyek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian dilakukan irah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syairah.
5. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilkukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

D. Tinjauan umum tentang Hak Atas tanah

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perbuatan hukum atas penguasaan dan pemilikan hak atas tanah tidak terlepas dari peran serta pejabat pembuat akta tanah, salah satu tugas dan pejabat pembuat akta tanah adalah dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas tanah. Pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah,

kepala kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah sebagai dasar alat bukti peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, ditegaskan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta

pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu kepala kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Pejabat pembuat akta tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan Pejabat pembuat akta tanah adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan Pejabat pembuat akta tanah berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

2. Sertifikat hak atas tanah

Berdasarkan hukum tanah nasional, sertifikat merupakan alat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah, hal ini tercantum dalam Pasal 1

angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang menyatakan bahwa :

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Lebih lanjut, pada pasal 32 ayat (1) beserta penjelasannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Jadi dalam hukum tanah nasional masih menggunakan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan ketentuan undang- undang Pokok-pokok Agraria, khusus untuk penyerahan kebendaan dari tanah telah di atur secara “tersendiri” dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan UUPA, yang kemudian diganti den disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan melalui lelang, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan cara dibuatkan akta

PPAT yang dikatakan sebagai akta otentik, selanjutnya peralihan dan pemindahan hak atas tanah tersebut oleh pemegang haknya wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan setempat. Dengan demikian berarti, bahwa penyerahan kebendaan tidak bergerak, selain dilakukan secara nyata (*feiteljkelevering/delivrance*) juga harus diikuti dengan penyerahan secara yuridis (*jurisdische levering/tradition*)²⁶.

3. Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai fungsi akta pejabat pembuat akta tanah dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta Pejabat pembuat akta tanah hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta Pejabat pembuat akta tanah berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli, jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat pembuat akta tanah sebagai alat bukti yang sah, orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta pejabat pembuat

²⁶ Rahmadi Usman, **Hukum Kebendaan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 214

akta tanah tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan. Adanya akta Pejabat pembuat akta tanah yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat pembuat akta tanah yang berwenang Perbuatan hukum yang dilakukan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah maka akan lahir akta otentik yang akan dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum dimaksud

E. Tinjauan Umum tentang Jual beli

1. Pengertian Jual Beli dan dasar hukumnya.

Jual beli (menurut B.W) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk

membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁷

Perkataan jual beli menunjukkan dua perbuatan hukum bertimbal balik, satu pihak sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli.

Pengertian jual beli terdapat dalam pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:

“ jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Harga tersebut harus berupa alat pembayaran yang sah. Bila harga tersebut bukan merupakan alat pembayaran maka yang terjadi bukan jual beli, melainkan tukar menukar.

Menurut hukum Islam, jual beli adalah persetujuan suatu kontrak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli untuk saling bertukar antara barang dengan alat tukar tertentu sehingga terjadilah proses serah terima yang benar menurut hukum perdagangan.²⁸

Menurut sayyid Sabiq, jual beli adalah memberikan sesuatu karena ada penggantian yang memiliki nilai yang sama dengan harga tertentu, oleh karena itu, dalam jual beli, terjadi proses pemberian harta karena

²⁷ R. Subekti, **Aneka perikatan**, ctk 10, PT. Citra Aditya Bhakti, bandung, 1995, hlm.. 1

²⁸ Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, ctk.10, cv Putaka Setia, Bandung, 2011, hlm.

menerima harta yang lain dengan ikrar penyerahan dan jawab penerimaan atau disebut dengan *ijab* dan *kabul*.²⁹

Jual beli secara substansial adalah aktivitas tukar menukar barang dengan menggunakan hukum perdagangan yang telah berlaku dan disepakati. Dalam hukum perdagangan, terdapat suatu perjanjian, perestujuan, dan kontrak antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk saling mengikatkan diri antara barang dengan harga barang yang ditransaksikan.

Karena konsepnya adalah kesepakatan, dalam jual beli harus ada sikap saling merelakan. Sayyid sabiq mengatakan, pada dasarnya sikap tersebut merupakan hakekat dalam perjanjian jual beli diantara para pihak. Sikap yang harus ada diantara dua pihak tersebut, yaitu penjual dan pembeli yang dikuatkan adanya akad, yaitu ijab dan kabul. Pertukarnya dapat berupa barang dengan barang atau barang dengan uang, bergantung pada kondisi sosial dan kesepakatan. Akan tetapi, karena sekarang jual beli lebih umum menukarkan barang dengan uang, tentu saja pemberlakuannya lebih diakui seluruh aktivitas jual beli di dunia.³⁰

Dari pengertian yang dikemukakan tersebut di atas, maka dapat diambil kesimpulan suatu pengertian jual beli secara bahasa merupakan pertukaran antara barang yang dimiliki oleh seseorang dengan barang yang dimiliki orang lain. Yang keduanya saling melakukan tukar

²⁹ Wawan Muhwan Hariri, **op.cit**, hlm. 272

³⁰ Wawan Muhwan Hariri, **loc.cit**.

menukar barang dan beralihnya kepemilikan tersebut diantara keduanya dengan lafaz yang diucapkan keduanya tanpa terputus dan mempunyai makna saling ridho.

Melihat dari dasar huku jual beli di atas, berdasarkan Al Quran dan Al-Hadis, penulis berpendapata bahwa jual beli tersebut diperbolehkan selama tidak ada bertentangan dengan Al-Quran dan Hadist Rasulullah, dan merupakan landasan bagi umat Islam dalam melakukan jual beli harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Diantaranya melaksanakan prinsip saling merelakan, menghadirkan saksi apabila jual beli dilakukan secara kredit, dan melakukan akad dengan ijab kabul yang benar.

2. Syarat dan Rukun Jual Beli

Rukun adalah sesuatu yang harus ada atau wajib ada. Jadi rukun jual beli adalah sesuatu yang harus ada atau wajib ada dalam transaksi jual beli tersebut.

Prinsip jual beli adalah *'antaradhin minkum*, sikpa saling merelakan sebagai petunjuk yang memberikan makna bahwa suka sama suka harus muncul dalam hati masing-masing pihak yang melakukan transaksi. Imam Syafi'i yang dikutip Hendi suhendi dalam *Fiqh Muamalah* mengatakan :

“ tidak sah jual beli melainkan dengan serah terima karena itulah yang secara nash menunjukan suka sama suka”.³¹

3. Saat terjadinya jual beli

Sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut oleh KUH Perdata, maka perjanjian jual beli sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan tentang barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli ini tercantum dalam pasal 1458 KUH Perdata, yaitu bahwa :

Jual beli itu dianggap terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Oleh karena itu adanya kesepakatan tentang barang dan harga maka telah terjadi perjanjian jual beli sesuai asas konsensualisme maka tidak diperlukan suatu formalitas tertentu dan juga tertulis agar kuat sebagai alat bukti.

³¹ Wawan Muhwan Hariri, **op.cit**, hlm. 276

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan penulis adalah penelitian Yuridis Normatif (Normative Research). Penelitian yuridis normatif adalah penelitian dengan cara menelaah atau mengkaji peraturan perundang-undangan atau dokumen terkait yang relevan untuk menjawab isu hukum dan melakukan kajian kepustakaan atau bahan sekunder berupa buku yang berkaitan dengan isu hukum mengenai status kepemilikan objek *murabahah* dalam akta pembiayaan *murabahah* (analisis akad *murabahah* perbankan syariah). Penelitian hukum Yuridis Normatif, sering kali hukum yang dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas³².

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif ini dilakukan dengan upaya menelaah buku-buku, jurnal-jurnal, makalah yang berkaitan dengan

³² Amiruddin dan Zainal Askin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 118

objek yang diteliti.³³ Oleh karena itu pendekatan yang digunakan oleh peneliti ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

a. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Penelitian normatif adalah selalu menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena aspek yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral dalam suatu penelitian.³⁴ Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan Perundang-Undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani³⁵

b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan analitis merupakan pendekatan terhadap bahan hukum yang dilakukan dengan cara memahami atau mengetahui makna-makna atau istilah-istilah yang terkandung di dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam putusan-putusan hukum dan praktiknya.³⁶

³³ Soerjono Soekanto, **Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)**, Jakarta, C.V.Rajawali, 1990, hlm.36

³⁴ Johni Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum**, Bayu Media Publishing, Malang, 2007, hlm. 300.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 93.

³⁶ Jhonny Ibrahim, **Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayu Media Publishing, Malang, 2007, hlm 310.

Dalam pendekatan ini, hal pertama yang harus dilakukan peneliti adalah berusaha memperoleh arti baru dalam aturan hukum yang berkaitan dengan hal yang akan di teliti. Yang kedua peneliti melakukan pengujian melalui istilah-istilah hukum dalam penerapannya dengan cara menganalisis putusan-putusan hukum.³⁷

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

- a. Bahan hukum primer
 1. Al – Quran
 2. Hadits
 3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
 4. Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
 5. Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer adalah :

³⁷ Ibid.

a) Beberapa akad atau akta notaris *murabahah* dan akta PPAT jual beli yang dibuat dalam proses pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah.

b) Buku-buku hasil karya pakar, laporan-laporan hasil penelitian, seminar, simposium, lokakarya, makalah, desertasi serta hasil karya ilmiah yang terkait dengan perjanjian syariah.

c) Hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan.

c. Bahan hukum tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa Kamus Hukum, Kamus Ekonomi, Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Bahasa Inggris.

D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Dalam Penelitian ini untuk penelusuran bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (Library Research), berupa dokumen-dokumen maupun Peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan segala aturan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada di dalam penelitian ini. Dalam proses pengumpulan bahan, peneliti menggunakan studi dokumenter, yaitu mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik Dalam penelitian ini peneliti mengolah dan menganalisis bahan hukum dengan langkah berpikir sistematis, dimana bahan hukum primer dianalisis dengan langkah-langkah Normatif dan dilanjutkan dengan pembahasan secara deskriptif analitik, terhadap bahan hukum sekunder dilakukan dengan penelaahan dengan mengacu terhadap pokok bahasan permasalahan. Bahan hukum tersier dilakukan penelaahan dengan mengacu kepada petunjuk yang mampu menjelaskan tentang istilah-istilah. Bahan-bahan hukum tersebut kemudian diolah dan dibahas Interpretasi gramatikal adalah salah satu teknik analisis dengan cara menafsirkan kata-kata dalam undang-undang sesuai kaidah bahasa, dan kaidah hukum tata bahasa.³⁸

F. Definisi Konseptual

1. Akad

Perikatan atau dalam bahasa Arab disebut akad berarti ikatan atau “simpul tali”. Hukum perikatan Islam yang dimaksud adalah bagian di dalam menjalankan hubungan ekonominya³⁹. Pengertian hukum perikatan Islam menurut M. Tahir Azhary seperti yang dikutip oleh Mardani adalah merupakan seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari Al-Quran as- sunnah (Al – Hadits) dan *Ar-Ru'yu* (*Ijtihad*) yang mengatur hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu benda yang dihalalkan menjadi objek suatu transaksi.

³⁸ Achmad Ali, **Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)**, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 164-165.

³⁹ Mardani, **Hukum Perikatan di Indonesia**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012, hlm. 52

2. *Murabahah*

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Atau dalam pengertian lain *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.



BAB IV

ANALISIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN *MABI'* (OBJEK PERJANJIAN) DALAM AKTA PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

A. Analisis status kepemilikan *mabi'* dalam akta *murabahah*

1. Skema kepemilikan *mabi'*

Ketentuan ekonomi Islam di Indonesia yang mengatur tentang transaksi *murabahah* yang telah diadopsi ke dalam hukum positif diwujudkan dalam Peraturan Bank Indonesia yang merupakan hasil Ijtihad para ulama Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pengertian *Murabahah* sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 7 PBI No. 7/46/PBI/2005 adalah :

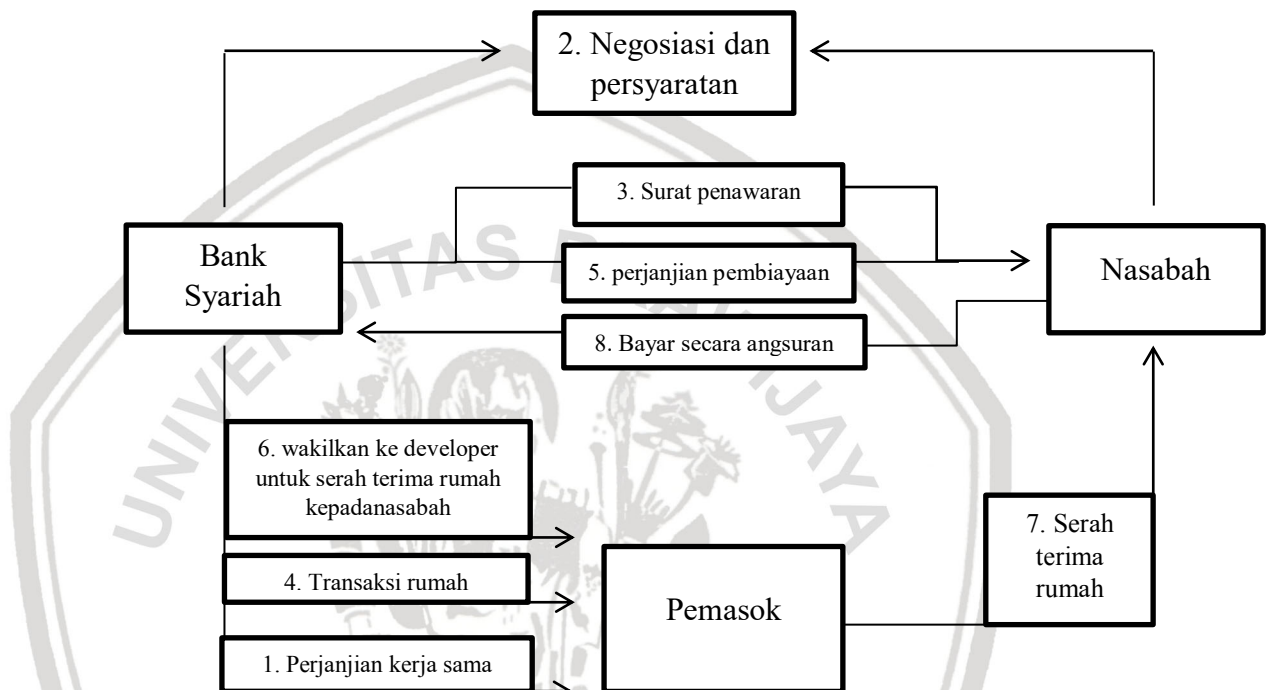
“*Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati”.

Pada perjanjian *Murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis di tangan bank, kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu margin atau keuntungan, dan nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar margin atau keuntungan yang ditambahkan ke atas harga

beli tersebut. dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.⁴⁰

GAMBAR 4.1

Skema Murabahah



Sumber: Fathurrahman Djamil, Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan syariah

Keterangan skema:⁴¹

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeini, **Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya**, ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 191

⁴¹ Fathurrahman Djamil, **Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan syariah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 130

- 1) Bank syariah dan pemasok mengadakan perjanjian kerja sama (Mou) pemilikan rumah. Bank akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah pemasok.
- 2) Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik pemasok dan mengajukan pembiayaan rumah kepada Bank. Calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
- 3) Apabila calon nasabah layak dibiayai, maka Bank akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi *murabahah* dengan Bank.
- 4) Bank melakukan transaksi rumah (berdasarkan perjanjian kerja sama) dengan pemasok sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (*fiqh*) rumah menjadi milik Bank (dokumentasi rumah dibuat atas nama nasabah). Dalam hal pemasok belum memiliki perjanjian kerja sama, Bank dapat mewakilkan atau memberi kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan transaksi/pemesanan rumah secara langsung ke pemasok yang dipilih nasabah.
- 5) Nasabah dan Bank melakukan perjanjian pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip *Murabahah*.

- 6) Bank dapat memberi kuasa/mewakilkkan kepada pemasok untuk menyerahkan rumah kepada nasabah (berdasarkan perjanjian kerjasama).
- 7) Pemasok menyerahkan rumah kepada nasabah.
- 8) Nasabah membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke Bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati

Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:⁴²

- a) Tipe pertama penerapan murabahah adalah tipe konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam tipe ini, bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya, setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash) atau tangguh, baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.
- b) Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya, nasabah membayar secara tangguh, transaksi ini lebih

⁴² Ah. Azharuddin Lathif, **Konsep dan Aplikasi Akad Murâbahah ada Perbankan Syariah di Indonesia**. *Jurnal Ahkam*, Vol XII, No.2, Juni 2012.hlm. 74-75

dekat dengan murabahah yang asli, tapi beresiko dari aspek legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank syariah, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani akad murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu, maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah, maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening pemasok. Dengan cara seperti ini, harus dilakukan setelah barang, secara prinsip telah menjadi milik bank syariah.

- c) Tipe ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah, bank syariah melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang, tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank syariah karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah, jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak

ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Pada tipe ketiga *wakalah* bukan merupakan syarat terjadinya *Murabahah* tetapi mendukung *Murabahah*. Berbagai tipe praktek jual beli *Murabahah* di atas dilakukan dengan alasan yang bermacam-macam. Cara tipe kedua dan ketiga sering dilakukan perbankan syariah untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga dapat menghindari pengenaan pajak dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari pajak

Akad murabahah merupakan akad dengan prinsip jual beli, oleh karena itu syarat-syaratnya juga harus sesuai dengan jual beli dalam hukum Islam. Akad jual beli dalam hukum Islam dapat diartikan sebagai memindahkan milik (hak milik) dengan ganti (mendapat bayaran) yang dapat dibenarkan (sah menurut hukum) dan salah satu rukun dan syarat jual beli adalah adanya syarat yang mewajibkan benda harus berada di tangan penjual.⁴³

Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* mewajibkan bank syariah untuk memiliki barang dalam transaksi *murabahah*. Hal ini dapat dilihat dalam angka 4 pada bagian pertama tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah yang menegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas

⁴³ Gemala Dewi, **Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2006, hlm.. 22

riba.⁴⁴ Kemudian pada angka 9 ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah disebutkan bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.⁴⁵

Wakalah dirumuskan sebagai memberi kuasa atau mandate kepada seseorang atau kelompok untuk bertindak atas nama pemberi kuasa atau pemberi mandate.⁴⁶ Wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *Murabahah* dapat dilakukan.

Hak milik dalam hukum Islam diartikan sebagai hubungan *syar'i* (hubungan hukum) antara orang dengan sesuatu benda yang menimbulkan akibat hukum dan bagi orang itu berwenang serta berhak untuk menggunakan benda tersebut dan bagi yang lain tertutup kewenangan itu.⁴⁷ Dalam akad *murabahah*, hak milik bank atas barang didapat dari perikatan/kontrak yang menyebabkan terjadinya perpindahan hak milik (jual beli).

Kepemilikan barang oleh bank syariah merupakan hal yang penting dalam akad *murabahah*, hal ini terkait dengan kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli. Pada dasarnya jual beli adalah tindakan memindahkan hak milik, apabila bank syariah tidak memiliki barang yang akan dijual kepada nasabah maka tidak akan pernah terjadi pemindahan hak milik sehingga tidak

⁴⁴ Novianti, "Sinkronisasi Pengaturan Status Kepemilikan Barang Pada Pembiayaan *Murabahah* Dalam Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia," (Jurnal Universitas Brawijaya, Malang, 2013), hlm. 14-15

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ M. Abdul Mudjieb, **Kamus Istilah Fikih**, Pustaka Firdaus, Jakarta, 1994 hlm. 415

⁴⁷ Gemala Dewi, **op.cit**, hlm. 10

dapat digolongkan dalam akad murabahah karena akad murabahah adalah akad yang berdasar pada prinsip jual beli sehingga harus ada unsur pemindahan kepemilikan barang di dalamnya.

Hal ini dapat dilihat dalam angka 4 pada bagian pertama tentang ketentuan umum murabahah dalam bank syariah yang menegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Kemudian pada angka 9 ketentuan umum murabahah dalam bank syariah disebutkan bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan dalam angka 4 tersebut menegaskan adanya kewajiban bagi bank syariah untuk benar-benar membelikan barang nasabah dan bukan hanya sekedar menyediakan dana pembiayaan. Barang tersebut harus dibeli atas nama bank, jadi meskipun bank mewakili pembelian barang kepada nasabah melalui akad wakalah pembelian barang tersebut tetap harus atas nama bank sendiri karena di dalam akad wakalah yang dialihkan kuasanya hanyalah sebatas pada tindakan pembelian barang, bukan kepemilikan barangnya.

Kemudian jika barang tersebut telah dibeli oleh nasabah barulah akad murabahah dapat dilaksanakan. Akad tersebut dapat dilakukan dengan sebelumnya bank syariah telah memberikan sejumlah uang kepada toko/supplier melalui aliran dana yang dapat dibuktikan melalui rekening atau kuitansi sebagai tanda bahwa bank telah membeli barang tersebut secara sah dan atas nama bank syariah sendiri, bukan atas nama nasabah yang bersangkutan.

Kemudian dalam penjelasan dari Pasal 9 Ayat (1) huruf d yang ada dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor :07/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yaitu yang dimaksud barang secara prinsip telah menjadi milik bank adalah “...dalam wakalah pada Akad *Murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian.”

Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, terdapat beberapa unsur penting yang perlu menjadi perhatian. unsur-unsur tersebut antara lain pihak-pihak yang terlibat, dan dokumen yang diperlukan pihak-pihak yang terlibat :

a) Bank

Bank bertindak sebagai penjual yang membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati, dan Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari *riba*. Dan bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Bank juga dapat bertindak sebagai penyedia fasilitas pembiayaan pada akad *Murabahah*.

b) Nasabah

Nasabah merupakan pembeli yang mengajukan janji dan permohonan pembelian suatu barang atau asset kepada bank. Kemudian nasabah membayar yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

c) Pemasok

Pemasok berperan sebagai pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh bank untuk menyediakan barang yang akan dibeli oleh bank dan selanjutnya akan dijual oleh bank kepada nasabah.

Jual beli adalah pertukaran antara harta dengan harta atas dasar keridhaan antara keduanya. Atau mengalihkan kepemilikan barang dengan kompensasi (pertukaran) berdasarkan cara yang dibenarkan syariat.⁴⁸ Dengan demikian maka muncul kewajiban dari bank syariah untuk menyerahkan barang atau rumah sebagai obyek jual beli *murabahah* kepada nasabah, untuk melakukan kewajiban penyerahan barang. Perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual, pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (levering) secara yuridis

Peralihan hak atas tanah atau rumah tidak diatur dalam ketentuan syariah, oleh karena itu tata cara peralihan hak atas tanah atau rumah harus berpedoman pada ketentuan yang berlaku pada hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat ketentuan perbankan syariah di Indonesia. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah.

Untuk itu maka dalam proses akad *murabahah* pembiayaan kepemilikan rumah harus tetap menggunakan akta jual beli PPAT antara pihak developer/pemasok sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Keharusan dibuatnya akta PPAT terkait

⁴⁸ Sulaiman al faifi, **Ringkasan Fikih Sunah**, , ctk.Pertama, Beirut Publishing, Jakarta, 2014, hlm. 763

dengan keperluan penyerahan secara yuridis (juridische levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).

2. Peralihan *mabi'* dalam akta *murabahah*

Dalam asas *Murabahah* menggunakan asas tertulis. Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila dikemudian hari terjadi persengketaan. Dalam QS.al-Baqarah (2);282-283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut, selain itu dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

Jenis-jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan., menurut kitab undang-undang hukum perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu :

- (1) Penyerahan barang bergerak, penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.
- (2) Penyerahan barang tak bergerak, penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
- (3) Penyerahan piutang atas nama, penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berhutang yaitu akta *cessie*.

Jual beli menurut hukum pertanahan nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu:⁴⁹

- a) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- b) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- c) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Berdasarkan hukum tanah nasional, sertifikat merupakan alat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah, hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing- masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

⁴⁹ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**, ctk. Kesepuluh Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.330

Lebih lanjut, pada pasal 32 ayat (1) beserta penjelasannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Jadi dalam hukum tanah nasional masih menggunakan sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan ketentuan undang- undang Pokok-pokok Agraria, khusus untuk penyerahan kebendaan dari tanah telah di atur secara “tersendiri” dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan UUPA, yang kemudian diganti dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hukum Islam, istilah jual beli hak atas tanah atau rumah yang harus dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur dan tidak dinyatakan secara rinci tetapi yang digunakan dalam muamalat adalah sesuai dengan kebiasaan (urf) dalam masyarakat. Kegiatan muamalah mengatur hubungan manusia dengan manusia,. Kegiatan muamalah diserahkan pada manusia dengan proses ijtihad, seperti sabda nabi Muhammad S.A.W.: “antum a‘lamu bi umuuri dunyakum”, yang artinya kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian dan dalam hukum muamalah menyatakan bahwa

“segala sesuatunya boleh dilakukan, kecuali ada larangan dari Al-Qur’an dan sunnah”,⁵⁰

Sedangkan menurut pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, ditegaskan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dijelaskan bahwa:

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu kepala kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai

⁵⁰ Adiwarman A. Karim, **Op.cit.**, hlm. 9

hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Jadi dalam hukum tanah positif, perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan. Sedangkan berdasarkan hukum Islam, jual beli terhadap hak atas tanah adalah persetujuan suatu kontrak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli untuk saling bertukar antara barang dengan alat tukar tertentu sehingga terjadilah proses serah terima yang benar menurut hukum perdagangan, konsep jual beli adalah kesepakatan dan sikap saling merelakan.

Sehingga berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menurut penulis, yang terjadi sebenarnya adalah hak atas tanah dan rumah secara hukum tanah positif sudah menjadi milik nasabah berdasarkan akta jual beli PPAT yang dibuat dan ditandatangani sebelum akta murabahah, kepada nasabah sendiri atau kepada pemilik hak atas tanah secara hukum tanah positif.

B. Analisis keabsahan suatu akta murabahah yang dilakukan sebelum akad ditinjau dalam hukum perjanjian syariah

1) Keabsahan akad murabahah ditinjau dari proses jual beli

Menurut hukum Islam, jual beli adalah persetujuan suatu kontrak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli untuk saling bertukar antara barang dengan alat tukar tertentu sehingga terjadilah proses serah terima yang benar menurut

hukum perdagangan.⁵¹ Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah pertukaran antara harta dengan harta atas dasar keridhaan antara keduanya. Atau mengalihkan kepemilikan barang dengan kompensasi (pertukaran) berdasarkan cara yang dibenarkan syariat⁵²

Bank syariah harus tunduk pada dua jenis hukum, yaitu hukum syariah dan hukum positif, yang dimaksudkan dengan hukum positif adalah peraturan perundang-undangan negara yang berlaku.⁵³ Hukum perbankan dalam arti positif berarti hukum yang mengatur masalah-masalah perbankan yang sekarang berlaku formal. Pengertian hukum perbankan secara langsung tentu tidak dijumpai di dalam Al-Qur'an maupun sunah, pengertian hukum perbankan dapat diketahui dari fungsi produk-produk hukum yang terkait dengan kegiatan operasional perbankan sebagai variabel yang dapat disesuaikan dengan ketentuan prinsip-prinsip syariah.

Bank Syari'ah tunduk pada peraturan Hukum Positif yang berlaku di Indonesia, yaitu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Hukum Islam yang berdasarkan pada Al Quran dan Al Hadis.

Dasar hukum jual beli berdasarkan adalah sebagaimana termaktub dalam Firman Allah SWT di bawah ini:

⁵¹ Wawan Muhwan Hariri, **Op.cit**, hlm. 271

⁵² Sulaiman al faifi, **Ringkasan Fikih Sunah**, ctk.Pertama, Beirut Publishing, Jakarta, 2014, hlm. 763

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, **Op,cit**, hlm. 1

- 1) Surat An-Nisa ayat 29 ;

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta kamu diantara kamu dengan cara batil, tetapi (hendaklah) perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu”

- 2) Surat Al-Baqarah ayat 275 :

“...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.. .”

- 3) Hadis riwayat Ibnu Majah dan Baihaqi:

“Nabi SAW bersabda : ‘jual beli itu hanya sah jika saling merelakan.”

- 4) Hadis riwayat Rifa’ah bin Rafi, Ibnu majah dan Al-Hakim :

“Nabi SAW. Ditanya tentang mata pencarian yang paling baik. Beliau menjawab, ‘seseorang yang bekerja dengan tangannya dan seluruh jual beli yang mabrur.”

Melihat dari dasar hukum jual beli di atas, berdasarkan Al Quran dan Al-Hadis, penulis berpendapat bahwa jual beli tersebut diperbolehkan selama tidak ada bertentangan dengan Al-Quran dan Hadist Rasulullah, dan merupakan landasan bagi umat Islam dalam melakukan jual beli harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Murabahah adalah jual beli dalam bentuk yang khusus, syarat dan rukun *Murabahah* adalah sebagai berikut :

- a. Rukun *Murabahah*

1. Pelaku akad, yaitu Bai' (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
2. Objek akad, yaitu *Mabi'* (barang dagangan) dan tsaman (harga);
3. Shighat, yaitu ijab dan qabul.⁵⁴

b. Syarat *Murabahah*

Terdapat delapan syarat terbentuknya akad *Murabahah*, yaitu:

- 1) 1. Tamyiz (*at-tamyiz*);
- 2) Berbilang pihak (*ta'addud at-tarfain*);
- 3) Pertemuan kehendak atau kesepakatan (*tatabuq al-iradatain*);
- 4) Kesatuan majlis (*ittihad at-tarfain*);
- 5) Obyek ada pada waktu akad [dapat diserahkan] (*wujud al-mal 'inda al-'aqd au al-qudrah 'ala at-taslim*);
- 6) Objek dapat ditransaksikan (*salahiyah al-mal li at-ta'amuli*);
- 7) Objek tertentu atau dapat ditentukan (*at-ta'yin au qabiliyyah almahal li at-ta'amuli*);
- 8) Tidak bertentangan dengan ketentuan syariah (*'adamu mukhalafah asy-syar'i*).⁵⁵

Berdasarkan pada uraian diatas, dalam melaksanakan akad *Murabahah* dan harus dilaksanakan sesuai dengan syarat dan rukun yang ada pada masing-

⁵⁴Ascarya, **Akad & Produk Bank Syariah**, PT. Raja Grfindo Persada, Jakarta, 2007, Cet. Ke-1, hlm. 82.

⁵⁵A. Mas'adi, Ghuftron. **Fiqh Muamalah Kontekstual**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 13.

masing akad. Pada akad *Murabahah*, mensyaratkan adanya ijab dan qabul sebagai tanda sepakat telah terjadinya akad, karena pada dasarnya akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya suatu akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama.

Apabila kesepakatan akad *Murabahah* dilakukan maka pada satu waktu, maka rukun akad *Murabahah* menjadi tidak terpenuhi, karena pada rukun akad *Murabahah* dijelaskan bahwa,

“Pelaku akad, yaitu Bai’ (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang dan objek akad, yaitu Mabi’ (barang dagangan) dan tsaman (harga)”.

selanjutnya juga tidak memenuhi syarat yang ada pada akad murbahah, yaitu

“Obyek ada pada waktu akad [dapat diserahkan] (wujud al-mal 'inda al-'aqd au al-qudrah 'ala at-taslim)”.

Oleh karena kesepakatan akad *Murabahah* dilakukan maka barang atau obyek dari akad *Murabahah* yang akan dijual kepada nasabah belum berwujud pada saat kesepakatan akad *Murabahah* dilakukan, jadi obyek dari akad *Murabahah* tersebut belum ada pada bank, karena barang atau obyek tersebut belum dibeli oleh bank maupun oleh nasabah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dijelaskan pada Pasal 1 Ayat (7) menyatakan,

*Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.*⁵⁶

dalam pasal tersebut dinyatakan dengan jelas bahwa bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya harus berdasarkan pada prinsip syariah. Mengenai prinsip syariah juga dijelaskan, penjelasan tersebut terdapat pada Pasal 1 Ayat (12) yang menyebutkan,

*“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”.*⁵⁷

Selain itu perihal prinsip syariah juga diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat (13), yang menyatakan,

*“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (Murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).”*⁵⁸

Menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual

⁵⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.⁵⁹ Sehingga proses pelaksanaan *murabahah* haruslah mengikuti syarat dan rukun jual beli itu sendiri.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah

“suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

selanjutnya dijelaskan pada Pasal 1458,

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁶⁰

Murabahah sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat yang jual beli murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum, menurut ulama Hanafiyah rukunnya hanya satu, yaitu ijab dan qabul, sedangkan menurut jumhur ulama, rukun jual beli ada empat, yaitu:⁶¹

- 1) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

⁵⁹ Bank Indonesia, Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah, lampiran daftar istilah, Agustus 2004, hlm. 6.

⁶⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, **Jual Beli**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7.

⁶¹ M.yazid Afandi, **Fiqh Muamalat; dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah**, ctk. Pertama, Logung Pustaka, Yogyakarta, 2009, hlm. 57.

- 2) Shighat (lafal ijab dan qobul)
- 3) Barang yang dibeli
- 4) Nilai tukar pengganti barang

Menurut Fuqoha jumhur rukun akad terdiri atas:⁶²

1. Al-aqidain, para pihak yang terlibat langsung dengan akad.
2. Mahallul 'aqd (obyek akad), yakni sesuatu yang hendak diakadkan.
3. 3) Sighat al-aqd, yakni pernyataan kalimat akad, yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan pernyataan qabul.

Menurut Wiroso syarat – syarat akad jual beli terdiri dari:⁶³

1. Syarat mengadakan akad
 - a. Syaratnya orang yang berakad
 - 1) Orang yang berakad harus berakal, bias membedakan mana yang benar mana yang salah.
 - 2) Orang yang berakad harus banyak berperan (tempat akad dilaksanakan dalam satu majelis)
 - b. Barang yang diakadkan harus memenuhi syarat
 - 1) Barangnya harus ada
 - 2) Barangnya berupa harta yang jelas harganya
 - 3) Barangnya dimiliki sendiri, artinya terjaga
 - 4) Barangnya itu dapat diserahkan sewaktu akad

⁶² Gufron A. Mas'adi, **Fiqh Muamalah Kontekstual**, Ed. 1.Cet. 1., Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 78

⁶³ Wiroso, **Jual Beli Murabahah**, Yogyakarta, UII Press, 2005, hlm. 20

2. Syarat – syarat pelaksanaan akad

a) Pemilikan atau penguasaan

Pemilikan adalah penguasaan barang ketikan orang yang melakukannya mampu *bertasharruf* sendiri pada barang itu tanpa ada penghalang dari syariah.

b) Dalam barang yang akan diperjualbelikan hanya terdapat hak penjual

Apabila dalam barang yang akan diperjualbelikan terdapat orang lain selain si penjual, maka akadnya diberhentikan dan tidak diteruskan. Atas dasar ini maka orang yang telah menggadaikan suatu barang, tidak bisa memperjualbelikan barang telah digadaikan tersebut begitu pula orang yang menyewakan suatu barang.

Suatu jual beli tidak sah bila tidak terpenuhi dalam suatu akad tujuh syarat, yaitu:⁶⁴

- 1) Saling rela antara kedua belah pihak, kerelaan antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya.
- 2) Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang telah baliq, berakal, dan mengerti. Akad yang dilakukan oleh anak dibawah umur, orang gila, atau idiot tidak sah

⁶⁴ Mardani, **op.cit**, hlm.104-105.

kecuali dengan seizin walinya, kecuali akad yang bernilai rendah seperti membeli kembang gula, korek api dan lain-lain.

- 3) Harta yang menjadi obyek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua pihak, tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seizin pemiliknya.
- 4) Obyek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama, tidak boleh menjual barang haram seperti khamar (minuman keras) dan lain-lain.
- 5) Obyek transaksi adalah barang yang bisa diserahkan terimakan, tidak sah jual beli mobil hilang, burung di angkasa karena tidak dapat diserahkan terimakan.
- 6) Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad, tidak sah menjual barang yang tidak jelas, misalnya, pembeli harus melihat terlebih dahulu barang tersebut dan atau spesifikasi barang tersebut.
- 7) Harga harus jelas saat transaksi. Tidak sah jual beli dengan perkataan : “aku jual mobil ini kepadamu dengan harga yang akan kita sepakati nantinya.”

Sedangkan menurut Sulaiman Rasjid dalam bukunya yang termasuk rukun dan syarat jual beli adalah .⁶⁵

- 1) Penjual dan pembeli

⁶⁵ Sulaiman Rasjid, **Fiqh Islam**, ctk.ke 37, sinar baru Algesindo, Bandung, 2004, hlm. 279-281.

Syarat dari penjual dan pembeli adalah sama dengan syarat subyek akad pada umumnya.

2) Uang dan benda yang dibeli

Syaratnya yaitu :

1. Suci. Barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan, seperti kulit binatang atau bangkai yang belum dimasak. Hal ini berdasarkan riwayat hadist Nabi Muhammad SAW dari Jabir bin Abdullah.

Rasulaullah SAW baerkata, “sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjual arak dan bangkai, begitu juga babi dan berhala.” Pendengar bertanya? “ bagaimana dengan lemak bangkai ya Rasulullah? Karena lemak itu berguna buat cat perahu, buat minyak kulit, minyak lampu.” Jawab beliau, “Tidak boleh, semua itu haram, celakalah orang yahudi tatkala Allah mengharamkan lemak bangkai, mereka hancurkan lemak itu sampai menjadi minyak, kemudian mereka menjual minyaknya, lalu mereka makan uangnya.”(sepakat ahli hadist)

2. Ada manfaatnya. Tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya, karena hal itu termasuk dalam arti menyia-nyiakannya (memboroskan) harta yang dilarang dalam kitab suci. Firman Allah SWT :
“sesungguhnya pemboros-pemboros itu saudara-saudara setan...(QS.al-Israa’ ayat 27).

3. Barang itu dapat diserahkan. Tidak sah menjual suatu barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ikan dalam laut, barang rampasan yang masih berada di tangan orang yang merapasnya, barang yang dijamin, sebab semua itu mengandung tipu daya. Dari Abu Hurairah, *“Nabi SAW telah melarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.”* (HR.Muslim)
4. Barang tersebut merupakan kepunyaan si penjual, kepunyaan yang diwakilinya, atau yang mengusahakan. Sabda Nabi Muhammad SAW : *“Tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki”*. (HR.Abu Daud dan Tirmizi)
5. Barang tersebut diketahui oleh si penjual dan si pembeli; zat, bentuk, kadar (ukuran), dan sifat-sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak terjadi saling mengecoh. Yang wajib diketahui zatnya bila barang itu tertentu ialah kadarnya.

3) Lafal Ijab dan Kabul

Ijab adalah perkataan penjual, umpamanya, *“saya jual barang ini sekian.”* Kabul adalah ucapan si pembeli, *“saya terima (saya beli) dengan harga sekian.”* Hal ini berdasarkan ayat Al-Qur’an yang mengatakan, bahwa jual beli itu suka sama suka, dan juga sabda Rasulullah berikut ini : *“sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka.”* (HR.Ibnu Hibban).

Ada perbedaan khusus jual beli murabahah dengan jual beli biasa, maka juga ada syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi dalam jual beli murabahah tersebut, sebagai berikut.⁶⁶

- 1) Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), dalam akad murabahah ini, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan dijual kepada pembeli, sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.
- 2) Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak, penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad murabahah tidak terjadi.
- 3) Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya, bukan harta atau benda yang bersifat al-qimiy . Persyaratan ini bisa dikatakan sebagai syarat yang berlaku khusus bagi jual beli murâbahah dan tawliyyah, tidak pada jual beli lain. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain-lain.
- 4) Murabahah tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau

⁶⁶ Wahbah al-Zuhailiy, **al-Fiqhu al –Islam wa adillatuhu**, Mahtabah Syamilah, V;420 seperti dikutip oleh M.Yazid Afandi, **Fiqh Muamalah**, Logung Pustaka, Yogyakarta, 2009, hlm. 90

takaran tertentu kemudian dibeli orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran lebih banyak, maka hal demikian disebut sebagai riba.

- 5) Akad pertama (antara penjual dan pembeli pertama) dalam murabahah harus dilakukan secara sah, jika pada pembelian pertama tidak sah, maka tidak boleh jual beli secara murabahah (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah) dan transaksi murabahah dianggap fasid.

dalam *fiqh* Islam terdapat kaedah bahwa seseorang tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimilikinya pada waktu.⁶⁷ transaksi berlangsung pada obyek transaksi. Ibnu Abidin menjelaskan sebagaimana ditulis oleh Husain dan Siddiq bahwa termasuk salah satu syarat dari jual beli adalah obyek transaksinya harus dimiliki secara penuh oleh penjual dari apa yang ia jual untuk dirinya.⁶⁸ Maka tidak diperkenankan menjual sesuatu yang belum menjadi miliknya. Agar sesuatu akad dipandang sah, obyeknya harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum wujud tidak dapat menjadi obyek akad menurut pendapat kebanyakan Fuqaha' sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum wujud. Oleh kerana itu, akad salam (pesan barang dengan

⁶⁷ Husain Syahathah, Siddiq Muhammad al-amin ad-Dhahar, **Transaksi dan etika Bisnis Islam**, Visi Insani Publishing, Jakarta, 2005, hlm. 237

⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, **Pokok-pokok hukum perjanjian Islam di Indonesia**, Citra, Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 34

pembayaran harga atau sebagian atau seluruhnya lebih dulu), dipandang sebagai pengecualian dari ketentuan umum tersebut. Ibnu Taimiyah, salah seorang ulama mazhab Hambali memandang sah akad mengenai obyek akad yang belum wujud dalam berbagai macam bentuknya, selagi dapat terpelihara tidak akan terjadi persengketaan di kemudian hari. Masalahnya adalah sudah atau belum wujudnya obyek akad itu, tetapi apakah akan mudah menimbulkan sengketa atau tidak;

- b. dapat menerima hukum akad. Para Fuqaha' sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi obyek akad. Dalam jual misalnya, barang yang diperjualbelikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual-beli. Minuman keras bukan benda bernilai bagi kaum muslimin, maka tidak memenuhi syarat menjadi obyek akad jual beli antara para pihak yang keduanya atau salah satunya beragama Islam;
- c. dapat diketahui dan diketahui. Obyek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh dua belah pihak yang melakukan akad. Ketentuan ini tidak mesti semua satuan yang akan menjadi obyek akad, tetapi dengan sebagian saja, atau ditentukan sesuai dengan urfI yang berlaku dalam masyarakat tertentu yang tidak bertentangan dengan ketentuan agama;
- d. dapat diserahkan pada waktu akad terjadi. Yang dimaksud di sini adalah bahwa obyek akad tidak harus dapat diserahkan seketika, akan tetapi

menunjukkan bahwa obyek tersebut benar-benar ada dalam kekuasaan yang sah pihak bersangkutan.⁶⁹

Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya dapat diketahui bahwa dalam jual beli barang, penjual haruslah memiliki sepenuhnya barang yang akan dijualnya, tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki. Sehingga akad *murabahah* yang diteliti penulis belum memenuhi sepenuhnya proses jual beli dikarenakan Bank tidak memiliki barang yang akan dijualnya sehingga tidak memenuhi rukun dan syarat *Murabahah* itu sendiri maupun jual belinya.

2) Keabsahan akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

Penyelenggaraan kegiatan usaha berbasis syariah di Indonesia dilandasi oleh fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI mengenai kebolehan melakukan aktivitas usaha berbasis syariah, misalnya perbankan syariah, asuransi, reksadana syariah, obligasi, dan pembiayaan syariah. DSN-MUI adalah lembaga yang dibentuk Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berwenang untuk menetapkan fatwa produk dan jasa dalam kegiatan usaha bank berdasar prinsip syariah.

Menurut PBI Nomor 6/24/PBI/2004, Dewan Syariah Nasional adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk dan jasa dalam kegiatan usaha bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

⁶⁹ Gemala Dewi, **Hukum Perikatan Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta., 2005, hlm. 55-58.

Dewan Syariah Nasional berfungsi memberikan kejelasan atas kinerja lembaga keuangan syariah agar betul-betul berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Lahirnya DSN sebagai wujud dari antisipasi atas kekhawatiran munculnya perbedaan fatwa di kalangan Dewan Pengawas Syariah. Karena bersifat fiqhiyah, kemungkinan terjadi perbedaan pendapat fatwa sangat besar, fatwa DSN menjadi pegangan bagi Dewan Pengawas Syariah untuk mengawasi lembaga keuangan syariah supaya menjalankan prinsip syariah dengan benar.

DSN-MUI merupakan satu-satunya lembaga yang diberi amanat oleh Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah untuk menetapkan fatwa tentang ekonomi dan keuangan syariah, juga merupakan lembaga yang didirikan untuk memberikan ketentuan hukum Islam kepada lembaga keuangan syariah dalam menjalankan aktivitasnya. Ketentuan tersebut sangatlah penting dan menjadi dasar hukum utama dalam perjalanan operasinya, tanpa adanya ketentuan hukum, termasuk hukum Islam, maka lembaga keuangan syariah akan kesulitan dalam menjalankan aktivitasnya.⁷⁰ Munculnya fatwa didasarkan atas refleksi dari kondisi sosial yang melingkupinya, sedemikian besar pengaruh kondisi sosial terhadap lahirnya sebuah fatwa, sehingga dapat dikatakan bahwa relevansi sebuah fatwa sangat bergantung pada kondisi sosial yang melingkupinya.

Bidang ekonomi syariah merupakan lahan baru untuk ijtihad karena perkembangannya yang begitu cepat dan masih sedikitnya pendapat ahli fiqh

⁷⁰ Nafis Cholil, **Teori Hukum Ekonomi Syariah**, UI-Press, Jakarta, 2011, hlm. 90

tentang masalah ini, untuk merespon hal ini dilakukan ijtihad jamai melalui perumusan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Dalam proses penetapan fatwa ini, DSN-MUI mempergunakan tiga pendekatan, yaitu pendekatan nash qathi, pendekatan qauli dan pendekatan manhaji.⁷¹

Pendekatan nash qauli dilakukan dengan berpegang kepada Al-Qur'an atau Al-Hadits dalam menetapkan suatu masalah yang sudah terdapat dalam Al-Qur'an ataupun Al-Hadits secara jelas. Apabila masalah itu tidak terdapat dalam Al-Qur'an maupun Al-hadits, maka proses perumusan fatwa dilakukan dengan pendekatan *qauli* dan *manhaji*. Pendekatan *qauli* dilakukan apabila permasalahan yang ada telah ditemukan jawabannya melalui pendapat ahli *fiqh* yang terdapat dalam *al-kutub al-mutabarah* yang *illah* hukumnya sesuai dengan yang terjadi saat ini dan hanya terdapat satu pendapat (*qaul*), dalam kondisi seperti itu maka fatwa akan memakai pendapat ulama tersebut. Jika pendapat yang ada dianggap tidak cocok lagi untuk dipegangi karena *taassur* atau *taadzdzur al-amal* atau *shuubah al-amal*, sangat sulit untuk dilaksanakan, atau karena *illat*-nya berubah, dalam hal ini perlu dilakukan telaah ulang (*iadah an-nadhar*) pendapat tersebut.⁷²

Apabila jawaban terhadap masalah yang dimintakan fatwa tidak dapat dipenuhi oleh *nash qathi* dan pendapat yang ada dalam *al-kutub al-mutabarah*, maka penetapan fatwa dilakukan melalui pendekatan *manhaji*, yakni dengan

⁷¹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Sistem dan Prosedur Penetapan Fatwa, Pustaka DSN-MUI, Jakarta, 2006

⁷² Syaikh Nawawi al-Bantani, **Nihayah Az-Zain**, Dar al-Kutub al-Islamiah, Jakarta, 2008, hlm. 11

menggunakan metode: *al-jamu wat taufiq*, *tarjihi*, *ilhaqi* dan *istinbathi*.⁷³ Jika metode *ilhaqi* ini tidak bisa dilakukan karena tidak ada *mulhaq bih* dalam *al-kutub al-mutabarah*, maka penyelesaiannya dilakukan dengan metode *istinbathi*. Metode *istinbathi* ini dilakukan dengan memberlakukan metode *qiyasi*, *istishlahi*, *istihsani* dan *sadd al-dzariah*.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa dalam penerapan regulasi perbankan *syariah* yang terpenting adalah tercapainya *maqashid al-syariah*, yakni keseimbangan dan terwujudnya *kemaslahatan* antara sektor moneter dan sektor riil. Dengan demikian *kemaslahatan* itu tidak hanya diperuntukkan bagi sektor moneter (lembaga keuangan syariah) akan tetapi juga *kemaslahatan* bagi sektor riil yang membutuhkan (nasabah atau dunia usaha).⁷⁴

Menurut Thohir Ibnu Asyur, semua ajaran syariah khususnya Islam, datang dengan membawa misi *kemaslahatan* bagi manusia di dunia dan akhirat. Oleh karenanya, bisa dikatakan bahwa seluruh ajaran yang tertuang dalam Al-Qur'an maupun Sunnah menjadi dalil adanya *maslahah*. Meskipun sumber *syara'* tersebut tidak semuanya berbicara mengenai *kemaslahatan* secara langsung, akan tetapi ada beberapa dalil yang bisa mengindikasikan terhadap eksistensi *maslahat* dalam syari'at Islam. Sehingga menjadi aneh adanya, ketika

⁷³ Surat Keputusan Dewan Pimpinan Majelis Ulama Indonesia Nomor: 596/MUI/X/1997 tentang Pedoman Penetapan Fatwa Majelis Ulama Indonesia.

⁷⁴ Nurnazli, Penerapan Kaidah Maqashid Syariah Dalam Produk Perbankan Syariah, **Jurnal Pengembangan Masyarakat Ijtima'iyya**, Vol. 7, No. 1, Februari 2014, hlm. 53..

ada satu produk hukum yang justru memberatkan bahkan memberi beban bagi masyarakat dalam melaksanakan dalam segala transaksi perekonomiannya.⁷⁵

Ketentuan *murabahah* didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah adalah sebagai berikut :

a. Ketentuan umum *Murabahah* dalam Bank sya'riah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang harus bebas riba.
3. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
4. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
5. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
6. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
7. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga produk barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

⁷⁵ Ayief Fathurrahman: Pendekatan Maqāṣid Syari'ah: Konstruksi Terhadap Pengembangan Ilmu Ekonomi Dan Keuangan Islam , Hunafa: **Jurnal Studia Islamika**, Vol. 11, No. 2, Desember 2014, hlm. 211

8. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 9. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 10. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- b. Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah:
1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka :

1. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
2. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam *Murabahah*:

1. Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Utang dalam *Murabahah*

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *Murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dalam pelaksanaan proses akad *murabahah* pembiayaan kepemilikan rumah pada bank BRI syariah belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana di atur dalam pasal 2 pasal dan pasal 1 angka 12 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu " prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa

dibidang syariah" lembaga dimaksud disini adalah Dewan Syariah Nasional (DSN), seperti yang tertuang di dalam isi akad pembiayaan murabahah sebagai berikut:

- 1) Penandatanganan akad murabahah ini dilakukan setelah penandatanganan akta jual beli PPAT, hal ini dapat dilihat dari bunyi ketentuan pasal 5 akad murabahah tentang pengakuan hutang dan penyerahan barang, yang menyebutkan bahwa : "Yang diperoleh nasabah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Mardiana Maruwi, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah," dengan penyebutan tanggal akte, dan nomor akta jual beli dihadapan PPAT tersebut, dapat diketahui sebenarnya pada saat dibuat dan ditandatangani akad murabahah di hadapan notaris, obyek murabahah bukan milik pemasok/developer, dan juga bukan milik bank syariah, akan tetapi sudah menjadi milik nasabah sendiri.
- 2) Sehingga menurut penulis, yang terjadi sebenarnya adalah bank syariah menjual hak atas tanah dan rumah yang secara hukum tanah positif sudah menjadi milik nasabah berdasarkan akta jual beli PPAT yang di buat dan ditandatangani sebelum akta murabahah, kepada nasabah sendiri atau kepada pemilik hak atas tanah secara hukum tanah positif.
- 3) Sehingga menurut penulis, yang terjadi adalah akad murabahah tidak sepenuhnya mengikuti fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang dimana dijelaskan secara tegas

pada angka 4 dan 9 bahwa Bank haruslah memiliki barang tersebut sebelum menjualnya kepada nasabah.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

- A. Peralihan hak atas tanah atau rumah tidak diatur dalam ketentuan syariah, yang berlaku adalah ketentuan umum peralihan objek jual beli dan ketentuan Perundang – Undangan, oleh karena itu tata cara peralihan hak atas tanah atau rumah harus berpedoman pada ketentuan yang berlaku pada hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat ketentuan perbankan syariah di Indonesia. Dalam hal pelaksanaan dari peralihan hak atas tanah tersebut para pihak harus melakukannya di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah pejabat pembuat akta tanah. Sehingga berdasarkan pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menurut penulis, yang terjadi sebenarnya adalah hak atas tanah dan rumah secara hukum tanah positif sudah menjadi milik nasabah berdasarkan akta jual beli PPAT yang di buat dan ditandatangani sebelum akta murabahah, kepada nasabah sendiri atau kepada pemilik hak atas tanah secara hukum tanah positif.
- B. Dalam jual beli, penjual haruslah memiliki sepenuhnya barang yang akan dijualnya, tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki. Sedangkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (selanjutnya DSN) No. 04/DSN-

MUI/IV/2000, yang dimana dijelaskan secara tegas pada angka 4 dan 9 bahwa Bank haruslah memiliki barang tersebut sebelum menjualnya kepada nasabah sehingga yang terjadi adalah akad murabahah tidak sepenuhnya mengikuti proses jual beli dan fatwa Dewan Syariah Nasional

B. Saran

1. Bagi Bank Syariah untuk dapat mengikuti sepenuhnya proses jual beli dan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dengan membeli barang dari pemasok terlebih dahulu sehingga memenuhi ketentuan barang secara prinsip telah menjadi milik bank syariah dan ketentuan hukum tanah positif.
2. Bagi Otoritas Jasa Keuangan selaku pengawas lembaga keuangan yang ada di Indonesia, penulis menghimbau OJK supaya terus melakukan pengawasan mengenai tata cara pelaksanaan akad *Murabahah* yang dilakukan oleh lembaga keuangan yang ada di Indonesia, serta menjatuhkan sanksi bagi setiap pelanggar yang melanggar peraturan mengenai penerapan dari akad *Murabahah* tersebut. Dengan demikian kesyariahan atas bank syariah akan tetap terjaga.
3. Bagi Dewan Syariah Nasional selaku lembaga yang berwenang untuk mengeluarkan Fatwa seputar landasan hukum bagi pelaksanaan kegiatan lembaga keuangan yang berbasis syariah. Oleh karena persaingan pasar semakin ketat, maka dibutuhkan peraturan-peraturan yang bersifat mendukung adanya pelaksanaan lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah. Untuk dapat bersaing dengan pasar.

Daftar Pustaka

Sumber buku

- Abd. Halim Barakatullah dan Teguh Prasetyo, **Hukum Islam Menjawab Tantangan Zaman Yang Terus Berkembang** Ctk..I; Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006
- Abd. Somad, Hukum Islam: **Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Di Indonesia**, ctk ke 2, Kencana, 2012
- Abdul Ghofur Anshori, **Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)**, PT Refika Aditama, Bandung, 2009
- Adiwarman A. Karim, Bank Islam : **Analisis Fiqih dan Keuangan**, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004
- Adiwarman A. Karim, **ekonomi islam suatu kajian kontemporer**, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Afzalur Rahman, **Doktrin Ekonomi Islam**, Jilid IV, Dana Bhakti Wakaf, Jakarta, 1992
- Amiruddin dan Zainal Askin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**, ctk. Kesepuluh Djambatan, Jakarta, 2005
- Cik Basir, **Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah** ,Jakarta: Kencana, 2009
- Fathurrahman Djamil, **Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan syariah**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Gufron A. Mas'adi, **Fiqh Muamalah Kontekstual**, Ed. 1.Cet. 1., Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, **Jual Beli**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Ismail, Perbankan Syariah, ctk. Ke -1, Kencana, 2011

- Johni Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum**, Bayu Media Publishing, Malang, 2007.
- Mardani, **Hukum Perikatan di Indonesia**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012
- M.Amin Aziz, **Mengembangkan Bank Islam di Indonesia buku 2**, Bangkit, Jakarta, 1992
- Muhamad, **Manajemen Pembiayaan Bank Syariah**, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, Yogyakarta: 2005
- Muhammad, **Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia**, Yogyakarta: UII Pres, 2009
- Muh.Ridwan, **Kontruksi Bank Syariah Indonesia**, Yogyakarta, pustaka SM, 20017
- M.Nur Rianto Al Arif, **Lembaga keuangan Syariah**, ctk ke 1, CV Pustaka Setia, Bandung, 2012
- Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik**, ctk ke-1, Gema Insani Press, Jakarta, 2001
- M.yazid Afandi, **Fiqh Muamalat; dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah**, ctk. Pertama, Logung Pustaka, Yogyakarta, 2009
- Nafis Cholil, **Teori Hukum Ekonomi Syariah**, UI-Press, Jakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- Rahmadi Usman, **Hukum Kebendaan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- R. Subekti, **Aneka perikatan**, ctk 10, PT. Citra Aditya Bhakti, bandung, 1995
- Soerjono Soekanto, **Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)**, Jakarta, C.V.Rajawali, 1990
- Sulaiman al faifi, **Ringkasan Fikih Sunah**, , ctk.Pertama, Beirut Publishing, Jakarta, 2014
- Sulaiman Rasjid, **Fiqh Islam**, ctk.ke 37, sinar baru Algesindo, Bandung, 2004,
- Syaikh Nawawi al-Bantani, **Nihayah Az-Zain**, Dar al-Kutub al-Islamiah, Jakarta, 2008.
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, **Pengantar Fiqh Muamalah**, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2009

Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, ctk.10, cv Putaka Setia, Bandung, 2011
 Wahbah al-Zuhailiy, **al-Fiqhu al –Islam wa adillatuhu**, Mahtabah Syamilah,V;420
 seperti dikutip oleh M.Yazid Afandi, **Fiqh Muamalah**, Logung Pustaka,
 Yogyakarta, 2009

Wirdyaningsih, **Bank dan Asuransi Islam di Indonesia**, Jakarta : kencana, 2007
 Wiroso, **Jual-beli Murabahah**, UII Press, Yogyakarta, 2005.

Peraturan Perundang-Undangan

Al-Qur'an dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, CV. Pustaka Agung Harapan
 Surabaya, 2006

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

UU nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ketentuan Umum
 Murabahah

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
 Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal

Ah. Azharuddin Lathif, **Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah dan Perbankan
 Syariah di Indonesia. Jurnal Ahkam**, Vol XII, No.2, Juni 2012

Ayief Fathurrahman: Pendekatan Maqāsid Syari'ah: Konstruksi Terhadap
 Pengembangan Ilmu Ekonomi Dan Keuangan Islam , Hunafa: **Jurnal Studia
 Islamika**, Vol. 11, No. 2, Desember 2014

Nurnazli, Penerapan Kaidah Maqashid Syariah Dalam Produk Perbankan Syariah,
Jurnal Pengembangan Masyarakat Ijtima'iyya, Vol. 7, No. 1, Februari 2014

Novianti, **"Sinkronisasi Pengaturan Status Kepemilikan Barang Pada
 Pembiayaan Murabahah Dalam Hukum Perbankan Syariah Di
 Indonesia,"**Jurnal Universitas Brawijaya, Malang, 2013